VÄRDERING & BESKRIVNING

Norrtälje Arholma 17:20
Slåttsundsvägen 26, 764 54 Arholma



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-21

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

Uppdrag

Uppdraget är att bedöma objektets marknadsvärde inför exekutiv auktion.

Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Vid den tänkta försäljningen får det inte föreligga något tvång att överlåta objektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge, som dess egenskaper och förutsättningar.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-21.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-20 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade representant för ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning och kan jämställas med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta
Bilaga 2 - Planritning
Bilaga 3 - Bilder
Bilaga 4 - Handräckning
Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Norrtälje Arholma 17:20			
Kommun Norrtälje	**Område** Björkö-Arholma		**Ärendenummer** F-483-26-01
Adress Slåttsundsvägen 26, 764 54 Arholma			
Upplåtelseform Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220)		**Typkod** 220	**Tomtstorlek** 2992 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 4 336 000	**Byggnadsvärde, SEK** 3 077 000	**Markvärde, SEK** 1 259 000	**Byggnadsår** 1993
Kommentar			

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Slåttsundsvägen 26, 764 54 Arholma. Det rör sig om en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomten har en storlek på 2992 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1993. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 4 336 000 SEK, varav byggnadsvärdet är 3 077 000 SEK och markvärdet 1 259 000 SEK.

Villan i Norrtälje Björkö-Arholma har sju rum på två våningar och en boarea på 195 kvadratmeter. På markplan finns ett kök med vedspis, ett vardagsrum med kakelugn, ett sovrum, ett badrum med bastu och en något sliten tvättstuga. Övre våningen har fyra sovrum, ett badrum och ett vardagsrum.

Byggnaden består av en villa och en lada. Villan har en träfasad och är byggd med en trästomme och träbjälklag. Den står på en krypgrund och har tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan i villan utgörs av en elpanna samt en kakelugn, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationen sker genom självdrag och isoleringen är av åretruntstandard. Exteriört förefaller huset vara i relativt gott skick.

Ladan har också en träfasad och är byggd med en trästomme och träbjälklag. Den står på en torpargrund och har tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med tegelpannor.

Tomten är plan, rymlig, belagd med gräsmatta och belägen i ett område med natur, skog, fritidshus och har ett lantligt läge.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
1 mil, delvis med båt	Brygga, 2 km	2 km	5 mil, delvis med båt

Tomtbeskrivning

Tomten är plan, rymlig, belagd med gräsmatta och belägen i ett område med natur, skog, fritidshus och har ett lantligt läge.

Planförhållanden

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Okänt

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp. Vattensystemet inkluderar en brunn vars användning är okänd enligt SGU, och ingen ytterligare information har kunnat erhållas från kommunen. Avloppssystemet består av en WC med Aquatron-system, slamavskiljare och infiltration, vilket är godkänt enligt kommunens tillstånd. El är indraget till fastigheten.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 075 000 kronor

Energideklaration

Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår		**Antal våningar**
1993		2
Boarea, kvm enligt taxering		**Antal Rum**
195		7

Rumsfördelning

Markplan	Övre våningen
kök	fyra sovrum
vardagsrum	badrum
ett sovrum	vardagsrum
badrum	
tvättstuga	

Beskrivning

Villan är belägen i Norrtälje Björkö-Arholma och har sju rum fördelade på två våningar. Den taxerade boarean är 195 kvadratmeter.

På markplan finns ett kök med träpanel på väggarna och plankgolv. Köket är i normalt skick med god standard och har en vedspis. Vardagsrummet har tapetserade väggar och plankgolv samt en kakelugn. Ett sovrum på markplan har målade väggar och plankgolv. Badrummet på markplan är i normalt skick med god standard, kaklade väggar och klinkergolv, samt en bastu. Tvättstugan har träpanel på väggarna och klinkergolv, och är i normalt skick med normal standard.

På övre våningen finns fyra sovrum med plankgolv. Ett badrum på denna våning har träpanel på väggarna och klinkergolv, och är i normalt skick med god standard. Det finns även ett vardagsrum med plankgolv.

Areauppgifterna bekräftas ej och tas ej ansvar för av fastighetsvärderingsföretaget eller fastighetsvärderaren.

Övriga byggnader

På fastigheten finns en fristående komplementbyggnad/lada av enklare standard med förvaring och gästrum i gott skick.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden består av en villa och en lada. Villan har en träfasad och är byggd med en trästomme och träbjälklag. Den står på en krypgrund och har tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med tegelpannor. Värmekällan i villan utgörs av en elpanna samt en kakelugn, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationen sker genom självdrag och isoleringen är av åretruntstandard. Exteriört förefaller huset vara i relativt gott skick.

Ladan har också en träfasad och är byggd med en trästomme och träbjälklag. Den står på en torpargrund och har tvåglasfönster. Yttertaket är täckt med tegelpannor.

Maskinell utrustning

Maskin	Märke	Ålder	Källa
Elspis	Electrolux	5-10 år	Bedömt
Diskmaskin	Electrolux	5-10 år	Bedömt
Kyl		5-10 år	Bedömt
Frys		5-10 år	Bedömt
Tvättmaskin	Electrolux	5-10 år	Bedömt
Torktumlare		5-10 år	Bedömt
Elpanna		> 20 år	Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms som jämförbar avseende skick, standard och värde i förhållande till genomsnittet för dessa objekt. Bostadens funktionalitet och den stora ytan på både huset och tomten bidrar positivt till bedömningen, liksom den relativt goda standarden. Dock påverkar avsaknaden av havsutsikt värderingen negativt.

Förutsättningar för

Norrtälje Arholma 17:20, Slåttsundsvägen 26, 764 54 Arholma

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet ovan till

Marknadsvärde per 2026-05-20

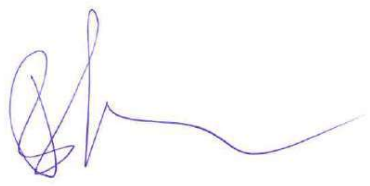
6 000 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

+/- 300 000

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-05-21
Underskrift

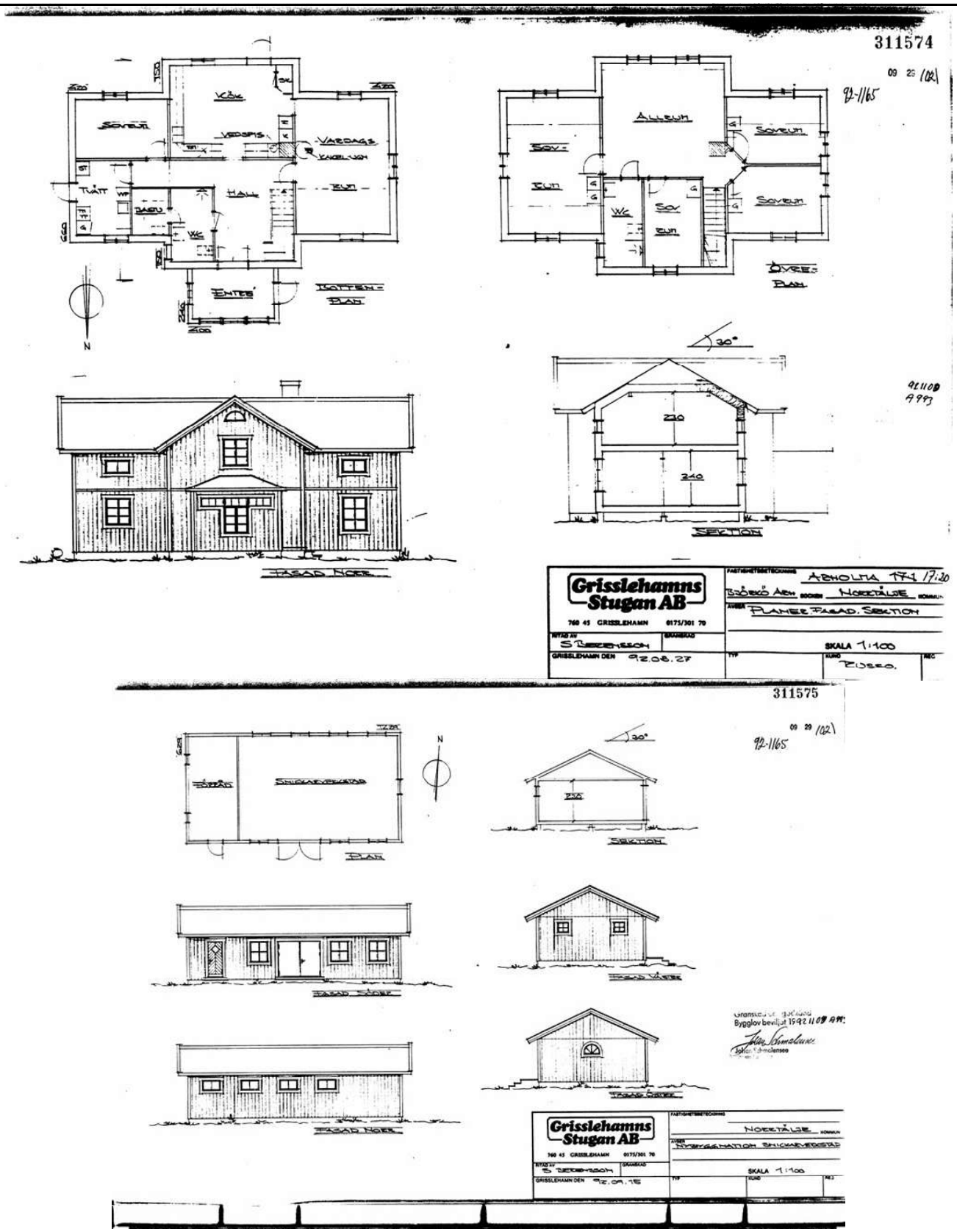


Björn Bring
Fastighetsvärderare
Telefon: 070 - 428 98 19
E-post: info@bringhojden.se

Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder





Bilaga 4 - Handräckning

Villan var vid värderingstillfället normalt möblerad. Ladan var delvis möblerad. Tomten var relativt obelamrad.

Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar.

En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt.

Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen.

Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor.

Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning
Norrtälje Arholma 17:20

UUID
909a6a47-293d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
010465605

Senaste ändringen i allmänna delen
1994-10-28

Län- och kommunkod
0188

Distrikt
Björkö-Arholma
Socken: björkö-arholma

Distriktskod
215162

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-03-24

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-04-28

Adress

Adress

Slåttsundsvägen 26
764 54 Arholma

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Konkurs	2026-01-12	D-2026-00008482:1
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2026-03-23	D-2026-00102347:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 2 075 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 270 150 SEK	1993-05-24	93/7481
2	29 850 SEK	1993-05-24	93/7483
3	275 000 SEK	2005-07-05	05/7673
4	500 000 SEK	2007-02-05	07/958

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning

Lantmäteriet

Norrtälje

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrtälje Arholma GA:10

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Landskapsbildskydd Arholma	1967-02-20 Laga kraft: 1967-03-20	01-A:B-785

Anmärkningar

Berör hela arholma jordregisterområde

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	266036-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 336 000 SEK	3 077 000 SEK	1 259 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 101029028 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 259 000 SEK	188043	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2992 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 101030028 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
3 077 000 SEK	Friliggande	30	195 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	195 kvm	1993	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1993	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1993-01-21	0188-92/255

Ursprung

Norrtälje Arholma 17:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6641838.7	731149.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 992 m^2	2 992 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige